

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 4. mars 2020

Mál nr. E-2435/2019:

**Riverside ehf.**

*(Atli Már Ingólfsson lögmaður)*

**gegn**

**Útlendingastofnun**

*(Þórður Bogason lögmaður)*

**og gagnsök**

## Dómur

Mál þetta, sem var tekið til dóms 25. febrúar 2020, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Riverside ehf., [...], [...], á hendur Útlendingastofnun, [...], [...], með stefnu birtri 23. maí 2019 og þingfestri 28. maí 2019.

Með gagnstefnu dags. 25. júní 2019, og birtri sama dag, höfðaði Útlendingastofnun gagnsök í málinu.

Í dómi þessum verður Riverside ehf. nefnt aðalstefnandi og Útlendingastofnun nefnd gagnstefnandi.

### *Dómkröfur í aðalsök:*

Aðalstefnandi krefst þess að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða honum skuld að fjárhæð 43.306.244 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 5.322.916 kr. frá 1. febrúar 2018 til 1. mars 2018 en af 10.645.832 kr. frá 1. mars 2018 til 1. apríl 2018, en af 15.968.748 kr. frá 1. apríl 2018 til 1. maí 2018, en af 21.291.664 kr. frá 1. maí 2018 til 1. júní 2018, en af 26.614.580 kr. frá 1. júní 2018 til 1. júlí 2018, en af 31.937.496 kr. frá 1. júlí 2018 til 1. ágúst 2018, en af 37.260.412 kr. frá 1. ágúst 2018 til 1. september 2018, en af 42.583.328 kr. frá 1. september 2018 til 1. október 2018, en af 43.306.244 kr. frá 1. október 2018 til greiðsludags.

Til vara krefst aðalstefnandi þess að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða aðalstefnanda skuld að fjárhæð 31.874.996 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 5.322.916 kr. frá 1. febrúar 2018 til 1. mars 2018, en af 10.645.832 kr. frá 1. mars 2018 til 1. apríl 2018, en af 15.968.748 kr.

frá 1. apríl 2018 til 1. maí 2018, en af 21.291.664 kr. frá 1. maí 2018 til 1. júní 2018, en af 26.614.580 kr. frá 1. júní 2018 til 1. júlí 2018, en af 31.937.496 kr. frá 1. júlí 2018 til 1. ágúst til greiðsludags.

Til þrautavara er þess krafist að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða aðalstefnanda skuld að fjárhæð 26.614.580 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 5.322.916 kr. frá 1. febrúar 2018 til 1. mars 2018, en af 10.645.832 kr. frá 1. mars 2018 til 1. apríl 2018, en af 15.968.748 kr. frá 1. apríl 2018 til 1. maí 2018, en af 21.291.664 kr. frá 1. maí 2018 til 1. júní 2018, en af 26.614.580 kr. frá 1. júní 2018 til 1. júlí 2018 til greiðsludags.

Til þrautþrautavara að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða aðalstefnanda skuld að fjárhæð 9.742.700 kr. ásamt vöxtum, sbr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 9.742.700 kr. frá 1. nóvember 2017 til 1. júlí 2019, en með dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 9.742.500 kr. frá 1. júlí 2019 til greiðsludags

Þá er krafist málskostnaðar.

Gagnstefnandi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda. Til vara er þess krafist að dómkröfur aðalstefnanda verði lækkaðar stórkostlega.

Þá er krafist málskostnaðar.

#### *Dómkröfur í gagnsök*

Gagnstefnandi, Útlendingastofnun, krefst þess að viðurkennd verði heimild stofnunarinnar til riftunar húsaleigusamnings við aðalstefnanda, Riverside ehf., dags. 22. júní 2017, sbr. tilkynningu gagnstefnanda til aðalstefnanda hinn 5. febrúar 2018.

Gagnstefnandi krefst þess að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða honum 17.474.931 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af 15.966.000 kr. frá 5. mars 2018 til 20. mars 2019 en af 17.474.931 kr. frá 21. mars 2019 til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar.

Aðalstefnandi krefst þess að kröfu gagnstefnanda, um að viðurkennd verði heimild Útlendingastofnunar til riftunar á húsaleigusamningi stofnunarinnar við Riverside ehf., dags. 22. júní 2017, sbr. tilkynningu frá 5. febrúar 2018, verði hafnað.

Gagnstefnandi krefst þess að verða sýknaður af kröfu aðalstefnanda um greiðslu á 17.474.931 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 37/2001, eins og nánar greinir í stefnu í gagnsök.

Þá er krafist málskostnaðar.

## I

Um haustið 2016 festi aðalstefnandi kaup á eign merktri 03-0302 í fasteigninni að Bíldshöfða 18 í Reykjavík. Um vorið 2017 keypti aðalstefnandi eign við hliðina í sama húsi merkta 03-0303. Markmiðið var að reka þar gistiheimili fyrir ferðamenn, hostel, eða til vara að setja þar upp skrifstofuhótel. Gagnstefnandi, Útlendingastofnun, sem er ein af undirstofnunum dómsmálaráðuneytisins, var á þessum tíma að leita að leiguhúsnæði fyrir flóttamenn sem voru með alþjóðlega vernd. Í mars 2017 náðu málsaðilar saman og hófust þá viðræður um hugsanlega leigu á húsnæðinu.

Hinn 8. júní 2017 lagði aðalstefnandi fram umsókn um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða vegna Bíldshöfða 18. Í breytingunni fólst að hafa ætti fjölbreytta blandaða atvinnustarfsemi í mannvirkjum á lóðinni, meðal annars í formi skrifstofuhúsnæðis, gististaða í flokki I-III og fleira.

Hinn 22. júní 2017 skrifuðu málsaðilar undir leigusamning sem átti að gilda í eitt ár frá afhendingu húsnæðisins, þ.e. frá 1. júlí 2017 til 30. júní 2018. Aðalstefnandi hafði þá hvorki fengið samþykktar breytingar á deiliskipulagi hjá Reykjavíkurborg né útgefið leyfi hjá heilbrigðisyfirvöldum fyrir rekstri gistiskýlis í fasteigninni. Var það því gert að forsendu og skilyrði í leigusamningi aðila að leigusali, aðalstefnandi, ábyrgðist að húsnæðið uppfyllti þær kröfur sem opinberir aðilar gerðu til gistiskýlis sem þessa. Í kjölfar undirritunar á leigusamningi aðila hófst aðalstefnandi handa við að innrétta fasteignina sem gistiskýli, en samkvæmt samningi aðila átti húsnæðið að vera fullbúið til samræmis við lýsingu í samningi og einnig átti aðalstefnandi að vera búinn að afla tilskilinna leyfa fyrir afhendingu þess 1. júlí 2017.

Hinn 1. júlí 2017, á afhendingardegi fasteignarinnar skv. leigusamningi, hafði aðalstefnandi ekki enn aflað tilskilinna leyfa svo hægt væri að reka þar gistiskýli, sem var skilyrði samningsins. Dróst því afhending húsnæðisins.

Hinn 20. september 2017 hafnaði skipulagsráð Reykjavíkurborgar tillögu aðalstefnanda um breytingu á deiliskipulaginu. Ástæða höfnunarinnar var að ekki hefði legið fyrir samþykki annarra lóðarhafa á Bíldshöfða 18 og var vísað til 1. og 2. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús.

Í kjölfarið óskaði gagnstefnandi í samráði við aðalstefnanda eftir tímabundnu leyfi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur til að starfrækja gistiskýlið að Bíldshöfða 18 fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Hinn 24. október 2017 fékkst hið tímabundna leyfi útgefið. Ekki voru gerðar breytingar á samningi aðila.

Hinn 24. nóvember 2017 fékk hópur eigenda einstakra matshluta í fasteigninni að Bíldshöfða 18 lagt á lögbann við því að gagnstefnandi starfrækti gistiskýli fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í húsnæðinu. Mál til staðfestingar lögbanninu var síðan þingfest hinn 12. desember 2017. Lögbannið var staðfest með dómi Héraðsdóms

Reykjavíkur hinn 30. maí 2018 en gagnstefnandi og aðalstefnandi skutu niðurstöðu héraðsdóms til Landsréttar. Kröfum þeirra var vísað frá dómi hinn 8. febrúar 2019.

Hinn 5. febrúar 2018 tilkynnti gagnstefnandi aðalstefnanda um einhliða riftun stofnunarinnar á húsaleigusamningi aðila frá 22. júní 2017. Í bréfi stofnunarinnar til aðalstefnanda var tekið fram að stofnunin hygðist ekki greiða leigu fyrir febrúarmánuð og vísaði gagnstefnandi einnig til þess að stofnunin hefði þegar orðið fyrir miklu fjártjóni vegna lögbannsins sem lagt hafði verið á rekstur gistiskýlisins, en stofnunin hefði þegar verið búin að greiða aðalstefnanda 15.968.748 kr. í leigugreiðslur án þess að hafa getað nýtt húsnæðið fyrir þá starfsemi sem húsnæðinu var ætluð. Var framangreind riftun gerð með tilliti til sjónarmiða um takmörkun tjóns gagnstefnanda sem og takmörkun á tjóni aðalstefnanda. Með bréfi dags. 12. febrúar 2018 hafnaði aðalstefnandi hins vegar riftun gagnstefnanda á leigusamningnum.

Með bréfi dags. 17. júlí 2018 lýsti aðalstefnandi því yfir að hann hefði ekki lykjavöld að húsnæðinu og að gagnstefnandi hefði ekki skilað húsnæðinu formlega af sér. Með bréfi dags. 25. júlí 2018 svaraði gagnstefnandi bréfi aðalstefnanda á þann veg að ekki hefðu verið skilyrði til greiðslu leigu af húsnæðinu þar sem aðalstefnandi hefði ekki getað uppfyllt samningsskyldur sínar um húsnæði til gistingar eins og húsaleigusamningurinn kvæði á um. Áskildi gagnstefnandi sér rétt til endurgreiðslu á þegar greiddri leigu, ef kæmi til málsóknar af hálfu aðalstefnanda.

Aðalstefnandi höfðaði síðan mál þetta til heimtu leigugreiðslna úr hendi gagnstefnanda.

## II

### *Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í aðalsök*

Krafa aðalstefnanda byggist á því að komist hafi á bindandi leigusamningur á milli málsaðila með samningi þeim sem gerður var 22. júní 2017. Þegar ljóst hafi verið að leyfi til að reka gistiheimili í eigu aðalstefnanda fengist ekki með deiliskipulagsbreytingu í september 2017 hafi aðalstefnandi verið reiðubúinn að falla frá leigusamningnum og verið tilbúinn að reyna að leigja eignina með öðrum hætti og innan þeirra heimilda sem gert hafi verið ráð fyrir samkvæmt skipulagi.

Þess hafi þó ekki þurft því gagnstefnandi hafi engu að síður lagt mikla áherslu á að leigja eignina undir sama rekstur. Hafi gagnstefnandi aflað tímabundins leyfis til að reka gististað í eigninni. Umrætt tímabundið leyfi hafi verið veitt gagnstefnanda og hafi eignin því verið leigð til eins árs frá 1. nóvember 2017. Í samræmi við samning aðila hafi aðalstefnandi lagt til húsgögn og borðbúnað sem hafi allt verið keypt nýtt, samanber ákvæði í leigusamningi og viðaukum við hann. Að auki hafi aðalstefnandi farið í framkvæmdir á baðherbergjum og ýmsu öðru sem hafi haft mikil fjárútlát í för með sér.

Tjón aðalstefnanda felist því ekki einungis í því að hafa ekki fengið greiddar leigugreiðslur, heldur einnig kaupum á húsgögnum o.fl.

Jafnframt sé á því byggt að gagnstefnandi hafi greitt leigugreiðslur í þrjá mánuði frá afhendingu eignarinnar í samræmi við leigusamninginn og þar með staðfest að ákvæði leigusamningsins frá júní 2017 hafi gilt um samnings samband málsaðila.

Gagnstefnandi hafi gert tilraun til þess að rifta leigusamningnum einhliða með bréfi 5. febrúar 2018, en aðalstefnandi hafi mótmælt riftuninni með bréfi 12. febrúar sama ár. Ekki hafi verið um vanefnd aðalstefnanda á leigusamningnum að ræða, heldur hafi aðalstefnandi þvert á móti staðið við allar sínar skyldur skv. samningnum og sé skilyrðum riftunar því ekki fullnægt. Fasteignin hafði verið afhent í þeim búningi sem leigusamningur áskildi auk þess sem aðalstefnandi hafði fullnægt öllum kröfum opinberra aðila um brunavarnir og fleira. Þá sé ljóst af samningnum að hann hafi verið óuppsegjanlegur og hafi riftunin því ekki getað jafngilt uppsögn en með riftuninni hafi gagnstefnandi jafnframt staðfest að um óuppsegjanlegan, tímabundinn samning væri að ræða. Þar að auki hafi eignin ekki verið afhent aðalstefnanda fyrr en 25. júlí 2018 eða nærri hálfu ári eftir að riftun átti að eiga sér stað. Sé í raun mjög holur hljómur í riftuninni, enda virðist hún hafa verið gerð til málamynda til að reyna að tryggja hagsmuni gagnstefnanda ef allt færi á versta veg fyrir hann, þ.e. ef fallist yrði á lögbannið og hann hefði ekki möguleika til að nýta eignina á þann hátt sem til stóð. Sé í þessu sambandi mikilvægt að leggja áherslu á að gagnstefnandi hafi verið fullkunnugt um þann vafa sem upp hafi getað komið vegna tilgangs leigunnar. Hafi það alfarið verið að frumkvæði gagnstefnanda að leigja eignina í sama tilgangi og til hafi staðið í upphafi þrátt fyrir að skipulagsyfirvöld hefðu synjað um breytingu á deiliskipulagi, en það hafi verið frumforsenda þess að aðalstefnandi gæti leigt eignina til gagnstefnanda til þeirrar starfsemi sem gagnstefnandi ætlaði að hafa í eigninni.

Aðalkrafan byggist á samningi aðila frá 22. júní 2017 en skv. honum hafi leigutími átt að hefjast með afhendingu hins leigða til gagnstefnanda 1. júlí 2017 og ná til 30. júní 2018 eða í eitt ár frá afhendingu. Gagnstefnandi hafi þó verið heimilt að rifta samningnum einhliða ef afhending hins leigða myndi dragast um meira en mánuð. Gagnstefnandi hafi ekki nýtt sér það, þrátt fyrir að skipulagsyfirvöld hefðu hafnað gististarfsemi í hinu leigða húsnæði, heldur hafi gagnstefnandi þvert á móti aflað sér leyfis til gistirekstrar hjá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, á grundvelli undanþágu frá umhverfis- og auðlindaráðuneytinu, og hafi fengið eignina afhenta 1. nóvember 2017. Hafi hið leigða þá verið fullbúið til þeirrar starfsemi sem hafi verið tilgangur leigunnar og aðalstefnandi haft verulegan kostnað af. Hafi það verið samkomulag milli aðila að leigusamningurinn frá 22. júní 2017 myndi haldast en upphaf leigunnar yrði frá 1. nóvember 2017. Sé því gerð krafa um að gagnstefnandi greiði aðalstefnanda miðað við leigutímamann allan sem hafi verið til 31. október 2018 miðað við samning aðila sem

byggður var á leigusamningi frá 22. júní 2017. Sé því um að ræða mánaðarlegar leigugreiðslur að fjárhæð 5.322.916 kr. í febrúar, mars, apríl, maí, júní, júlí, ágúst, september og október 2018 en gagnstefnandi hafði greitt leigugreiðslur til febrúar 2018. Sé krafan byggð á leigusamningnum, sem hafi verið tímabundinn í eitt ár frá afhendingu, og beri gagnstefnanda að standa aðalstefnanda skil á leigugreiðslum í samræmi við hann, óháð því hvort húsnæðið hafi nýst gagnstefnanda á þann hátt sem til stóð. Aðalstefnandi kveðst leggja mikla áherslu á að gagnstefnanda hafi verið fullkunnugt um þá áhættu sem hafi falist í því að leigja eignina til gistirekstrar í ljósi niðurstöðu skipulagsyfirvalda um að gistirekstur væri óheimill og vegna afstöðu annarra eigenda að Bíldshöfða 18 sem gagnstefnanda hafi verið fullkunnugt um. Aðalstefnandi hafi mótmælt riftun gagnstefnanda skv. bréfi dags. 5. febrúar 2018, enda megi ljóst vera að aðalstefnandi hafi ekki með nokkru móti vanefnt leigusamninginn. Til frádráttar aðalkröfu séu greiðslur frá fyrirtækinu Menn í vinnu ehf. að fjárhæð 4.500.000 kr. og greiðsla frá einstaklingi að fjárhæð 100.000 kr. Með umræddum leigugreiðslum hafi aðalstefnandi takmarkað tjón sitt en greiðslur frá fyrirtækinu Menn í vinnu ehf. hafi verið vegna leigu eftir að gagnstefnandi afhenti eignina 25. júlí 2018. Leiga til einstaklingsins á einu herbergi hafi verið með samþykki gagnstefnanda á þeim tíma er ljóst var að lögbannið hafði verið staðfest af héraðsdómi. Samtals sé krafan því 47.906.244 kr. að frádregnum 4.600.000 kr., það er 43.306.244 kr. sem sé stefnufjárhæð í aðalkröfu.

Varakrafa aðalstefnanda byggist á því að leigusamningurinn hafi verið í fullu gildi frá því að afhending eignarinnar fór fram 1. nóvember 2017 og þar til gagnstefnandi afhenti aðalstefnanda hið leigða hinn 25. júlí 2018. Sé því um að ræða leigugreiðslur vegna febrúar, mars, apríl, maí, júní og júlí 2018, en mánaðarleg leigufjárhæð skv. samningnum hafi verið 5.322.916 kr. og miðað sé við að leigugreiðsla sé til mánaðamóta, óháð skilum, enda hafi greiðsla vegna júlí 2018 átt að berast fyrir fram eða á eindaga 10. júlí 2018. Frá því dragist hlutfallsleg greiðsla vegna áður nefndrar leigu til einstaklings að fjárhæð 62.500 kr. og sé krafan samtals að fjárhæð 31.874.996 kr.

Þrautavarakrafa aðalstefnanda byggist á því að upprunalegi leigusamningurinn hafi gilt frá 1. júlí 2017 til 30. júní 2018. Aðalstefnandi hafi ekki afhent eignina fyrr en í nóvember 2017 og hafi gagnstefnandi greitt frá þeim tíma og til febrúar 2018. Því sé gerð krafa um leigugreiðslur vegna febrúar, mars, apríl, maí og júní 2018 en mánaðarleg leigufjárhæð skv. samningnum hafi verið 5.322.916 kr. eða samtals 26.614.580 kr.

Í öllum tilvikum sé gerð krafa um dráttarvexti frá 1. hvers mánaðar í samræmi við leigusamning aðila.

Þrautþrautavarakrafan byggist á því tjóni sem aðalstefnandi hafi orðið fyrir. Ef ekki verður litið svo á að gagnstefnanda beri að greiða skv. leigusamningnum sé ljóst að aðalstefnandi hafði kostnað af því að innrétta húsnæðið í samræmi við leigusamning aðila, einkum viðauka IV, þar sem finna megi ítarlega lýsingu á þeim búnaði sem

innifalinn hafi verið í leigunni. Verði gagnstefnandi ekki talinn hafa verið bundinn af leigusamningi aðila skv. efni sínu hafi hann bakað aðalstefnanda tjón með því að gera við hann samning sem hafi falið í sér fjárútlát sem tengdust fyrirhugaðri leigu gagnstefnanda með beinum hætti og gagnstefnandi beri ábyrgð á gagnvart aðalstefnanda á grundvelli sakarreglunnar. Hafi aðalstefnandi tekið saman kostnað vegna þessara breytinga á húsnæðinu og kaupa á húsgögnum og öðrum búnaði sem lagt var í að kaupa vegna leigusamnings aðila. Sé áætlaður heildarkostnaður 12.380.200 kr., sbr. framlagt kostnaðaryfirlit, en frá honum dragist 2.637.500 kr., söluandvirði þeirra muna sem aðalstefnanda hafi tekist að koma í verð til að takmarka tjón sitt. Sé fjárhæð kröfunnar því 9.742.700 kr., en jafnframt sé gerð krafa um skaðabótavexti skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá afhendingu og þar til mánuður verði liðinn frá því að málið var höfðað, en dráttarvexti frá 1. júlí 2019 til greiðsludags.

#### *Málsástæður og lagarök gagnstefnanda í aðalsök*

Gagnstefnandi krefst sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda og byggir á því að aldrei hafi stofnast til ætlaðrar skuldar við aðalstefnanda og hún sé því ekki fyrir hendi. Gagnstefnandi byggir á því að aðalstefnandi hafi aldrei uppfyllt skyldur sínar samkvæmt samningi aðila og því hafi aldrei stofnast til skuldarinnar enda hafi gagnstefnandi aldrei getað nýtt húsnæðið til þeirra nota sem það var ætlað sökum þess að aðalstefnanda hafi ekki tekist að afla þeirra leyfa sem þurft hafi til að reka þar gistiheimili, sbr. grein 1.7 í leigusamningi aðila. Öllu heldur sé það aðalstefnandi sem skuldi gagnstefnanda vegna ofgreiddrar leigu sem hann hafi greitt í þrjá mánuði áður en gagnstefnandi rifti leigusamningi sökum þess að aðalstefnandi hafði ekki aflað tilskilinna leyfa.

Þessu til stuðnings bendir gagnstefnandi á að í grein 1.7 í leigusamningi aðila dags. 22. júní 2017 komi skýrt fram að það sé á ábyrgð leigusala, aðalstefnanda, að húsnæðið að Bíldshöfða 18 uppfylli kröfur sem opinberir aðilar geri til gistiheimilis sem þessa, eins og t.d. kröfur heilbrigðis- og eldvarnareftirlits. Samkvæmt ákvæðinu hafi það verið á ábyrgð aðalstefnanda, en ekki gagnstefnanda, að afla þeirra leyfa sem hafi þurft til að hægt væri að reka þar gistiheimili, svo sem breytingar á deiliskipulagi til að reka mætti þar gistiheimili eða annarra leyfa til þess. Hinn 28. ágúst 2017 hafi svo umsókn aðalstefnanda um breytingu á deiliskipulagi verið hafnað vegna athugasemda annarra lóðareigenda eins og fram hafi komið. Eins og sjá megi af tölvupóstsamskiptum milli fyrirsvarsmanna og starfsmanna gagnstefnanda og aðalstefnanda í september 2017 hafi mikil samstaða verið hjá aðilum um að láta á það reyna að fá undanþágu hjá umhverfis- og auðlindaráðuneytinu fyrir rekstri gistiheimilisins og tímabundið leyfi frá heilbrigðiseftirlitinu, sem að lokum fékkst. Þá hafi aðalstefnandi átt frumkvæði að því að kæra niðurstöðu skipulagsráðs vegna synjunar á breytingu á deiliskipulagi. Það hafi enn verið á ábyrgð aðalstefnanda að afla tilskilinna leyfa þótt gagnstefnandi hafi í samráði

og samvinnu við aðalstefnanda reynt að fá þau leyfi í gegn. Hinn 24. október 2017 hafi loks fengist tímabundið leyfi fyrir rekstri gistiheimilisins í fasteigninni en einungis um mánuði síðar, 24. nóvember 2017, hafi verið lagt lögbann við rekstrinum og mál því til staðfestingar þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur hinn 12. desember 2017.

Hafi lögbannið gert aðalstefnanda ókleift með öllu að inna af hendi samningsskyldur sínar gagnvart gagnstefnanda og þótt gagnstefnandi hafi sýnt aðalstefnanda samstöðu í þeirri von að leysa mætti skjótlega úr lögbannsdeilu við aðra eigendur fjöleignarhússins þá hafi það ekki falið í sér neina viðurkenningu á því að gagnstefnanda bæri að efna einhliða samningsskyldur sínar þótt aðalstefnandi hefði ekki efnt og væri allsendis ófær um að efna sínar samningsskyldur að neinu leyti.

Af framangreindu sé til viðbótar ljóst að aðalstefnandi hafi aldrei náð að afla þeirra leyfa sem þurfti til að gagnstefnandi gæti rekið þá starfsemi sem var forsenda leigusamningsins, sbr. grein 1.7 í leigusamningi. Húsnæðið hafi verið afhent gagnstefnanda formlega hinn 3. nóvember 2017 og 21 degi síðar hafi verið lögbann við starfseminni. Hafi gagnstefnandi tekið við húsnæðinu í þeirri trú að hið tímabundna leyfi stæði, en svo fór hins vegar ekki og hafi það áfram á þeim tíma verið á ábyrgð aðalstefnanda að tilskilin leyfi væru í gildi og héldust í gildi þannig að starfsemi gagnstefnanda gæti farið fram í húsnæðinu. Þá hafi gagnstefnandi greitt leigu fyrir nóvember og desember 2017 og janúar 2018 í góðri trú. Gagnstefnandi hafi þó aldrei fyrirgert rétti til að krefja aðalstefnanda um endurgreiðslu á þeim leigugreiðslum enda vonuðust aðilar til þess að lögbannið frá 24. nóvember 2017 yrði fellt úr gildi og starfsemi gagnstefnanda gæti hafist. Síðari tíma einhliða ákvörðum aðalstefnanda um að una víðtækara lögbanni hinn 18. september 2019 hafi gert að engu möguleika á því að fá endanlega niðurstöðu um það hvort unnt væri að sækja tjón beggja aðila í hendur þeirra sem kröfðust hins fyrra lögbanns. Á þessu beri aðalstefnandi alla ábyrgð en gagnstefnandi enga.

Gagnstefnandi byggir einnig á því sem fram kemur í 6. mgr. 1. gr. viðauka IV við leigusamning aðila en þar segir að leigusali tryggi að húsnæðið fái viðeigandi leyfi og skráningar hjá Reykjavíkurborg fyrir þá gististarfsemi sem ætluð sé í húsnæðinu, áður en afhending eignar fari fram. Byggir gagnstefnandi á því að með vísan til framangreinds hafi það sannanlega hvílt á leigusalanum að afla þeirra leyfa og skráninga sem hafi þurft til þess að gististarfsemi gæti verið rekin í húsnæðinu. Aðalstefnandi hafi þegar á hólminn var komið ekki getað aflað slíkra leyfa. Í kjölfarið hafi lögbannsgerð fylgt. Aðalstefnandi hafi þar með ekki uppfyllt skyldur sínar samkvæmt samningi og liggja því ljóst fyrir að samningur um leigu á húsnæðinu hafi aldrei náð fram að ganga. Leigusamningur aðila hafi því aldrei komist til framkvæmdar.

Gagnstefnandi byggir einnig á því að hann hafi réttilega rift húsaleigusamningi aðila með bréfi dags. 5. febrúar 2018. Því til stuðnings sé vísað til 13. gr.

húsaleigusamnings aðila þar sem fram komi að um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, gildi ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma, sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Samkvæmt 2. tölul. 1. mgr. 60. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 sé leigjanda heimilt að rifta leigusamningi ef verulegur dráttur verður á afhendingu húsnæðisins, en það hafi ekki verið í samningsbundnu ástandi þegar það var afhent. Beri leigusali ábyrgð á slíkum drætti eigi leigjandi jafnframt rétt til skaðabóta. Með vísan til ákvæðisins hafði leigusalinn, aðalstefnandi, ekki uppfyllt skilyrði leigusamningsins og þar með ekki afhent húsnæðið í samræmi við skilmála samningsins.

Þá segir í 5. tölul. 1. mgr. 60. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 að leigjanda sé heimilt að rifta leigusamningi ef réttur leigjanda er verulega skertur vegna laga eða annarra opinberra fyrirmæla eða vegna þess að samningurinn fari í bága við kvaðir sem á eigninni hvíli. Leigusali beri og bótaábyrgð á beinu tjóni leigjanda af völdum slíkrar skerðingar ef hann vissi eða mátti um hana vita við gerð leigusamnings og lét hjá líða að gera leigjanda viðvart. Með vísan til ákvæðisins telur gagnstefnandi að honum hafi verið heimilt að rifta leigusamningi aðila þar sem enn hafi verið lögbann við rekstri gistiheimilis í fasteign aðalstefnanda og réttur leigjanda því verulega skertur enda hafi gagnstefnandi ekki getað nýtt húsnæðið á neinn hátt undir þá starfsemi sem því var ætluð. Heimildir gagnstefnanda til riftunar hafi því verið fyrir hendi á þeim tíma sem samningnum hafi verið rift og á ábyrgð og áhættu aðalstefnanda að hafna riftuninni og halda leigusamningi, sem hann gat ekki efnt, upp á gagnstefnanda í stað þess að leita leiða til að takmarka tjón sitt. Af því tilefni bendir gagnstefnandi einnig á að aðalstefnandi hafi frá 5. febrúar 2018 haft lykлавöld að húsnæðinu og hafi því getað ráðstafað því. Fyrir liggir viðurkenning aðalstefnanda í raun á dskj. 31. Hafi gagnstefnandi ekki verið krafinn um formleg skil á lykllum fyrr en með bréfi lögmanns aðalstefnanda dags. 17. júlí 2018. Þrátt fyrir að gagnstefnandi hafi ekki formlega skilað lykllum að húsnæðinu fyrr en 25. júlí 2018 liggir ljóst fyrir að aðalstefnandi hafi þegar litið svo á að honum væri frjáls ráðstöfun húsnæðisins enda hafi aðalstefnandi þegar hafið að leigja út hluta af húsnæðinu. Þannig hafi starfsmaður gagnstefnanda orðið þess var hinn 25. júlí 2017 að eitt herbergi í húsnæðinu var læst og í því vinnuaðstaða málara ásamt matvælum í ísskáp. Sé því mótmælt að gagnstefnandi hafi á nokkurn hátt haft not af húsnæðinu eftir 5. febrúar 2018 og hafi aðalstefnandi verið ljóst eða mátt vera ljóst að full skil hefðu þá farið fram. Aðgerðir aðalstefnanda sjálfs styðji þessa málsástæðu gagnstefnanda.

Þá bendir gagnstefnandi einnig á að hefði lögmaður aðalstefnanda í málinu ekki unað þeirri lögbannsgerð sem lögð var á fasteignina að Bíldshöfða 18 hinn 18. september 2018 hefði áfrýjunarmáli aðalstefnanda til Landsréttar nr. 526/2018, um staðfestingu á lögbanni á gististarfsemi í fasteigninni, ekki verið vísað frá dómi. Hefði þá fengist efnisniðurstaða í málið og aðalstefnandi hugsanlega getað sótt skaðabætur úr hendi þeirra

sem stóðu að lögbannsgerðinni. Með þessu hafi aðalstefnandi þannig komið í veg fyrir að aðilar gætu sótt skaðabætur vegna þess tjóns sem þeir hafi orðið fyrir þar sem leigusamningur aðila hafi ekki náð fram að ganga vegna málsins.

Þá sé einnig byggt á því að aðalstefnandi sem eigandi húsnæðisins að Bíldshöfða 18 hafi haft allar heimildir til þess að ráðstafa fasteign sinni að vild, þ.e.a.s. aðalstefnandi hafi sjálfur getað rift samningi aðila, t.a.m. eftir að fyrirséð var að deiliskipulagi Reykjavíkurborgar yrði ekki breytt eða lögbann lagt á og ekki fengist leyfi til reksturs gistiheimilis í fasteigninni.

Með vísan til alls framangreinds byggir gagnstefnandi á því að aðalstefnandi hafi aldrei uppfyllt grundvallarskyldu sína samkvæmt samningi aðila, sem var forsenda fyrir húsaleigusamningi þeirra, það er að afla tilskilinna leyfa svo hægt væri að reka þar gististarfsemi.

### III.

#### *Málsástæður og lagarök gagnstefnanda í gagnsök*

Krafa gagnstefnanda um viðurkenningu á lögmæti riftunar hans á húsaleigusamningi aðila og krafa hans um greiðslu 15.966.000 kr. úr hendi aðalstefnanda eru byggðar m.a. á því að samkvæmt grein 1.7 í húsaleigusamningi aðila dags. 22. júní 2017 hafi það verið á ábyrgð aðalstefnanda að hið leigða húsnæði að Bíldshöfða 18, sem ætlað hafi verið sem gistiskýli fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, uppfyllti kröfur sem opinberir aðilar gerðu til slíks gistiheimilis, t.d. kröfur heilbrigðis- og eldvarnareftirlits. Þótt gagnstefnandi hafi reynt að veita aðalstefnanda aðstoð við að koma hinu leigða húsnæði í samningsbundið og áskilið horf feli það í engu í sér að aðalstefnandi beri ekki umsamdar skyldur gagnvart gagnstefnanda. Í því sambandi sé bent á að samningi aðila hafi ekki verið breytt að neinu leyti. Hafi það þannig staðið aðalstefnanda nær ef hann taldi að breyta þyrfti þeim skyldum sem hann hafði undirgengist sem leigusali. Aðalstefnandi hafi þannig ekki staðið við samningsbundnar skyldur sínar samkvæmt leigusamningnum og hafi gagnstefnanda verið nauðugur einn sá kostur að neyta þeirra vanefndaúrræða sem vísað sé til í 13. gr. grein húsaleigusamningsins.

Samkvæmt 13. gr. í húsaleigusamningnum skyldu ákvæði húsaleigulaga á hverjum tíma, þ.e.a.s. XII. kafli húsaleigulaga nr. 36/1994, gilda um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig. Í ljósi þess að leigusalanum, aðalstefnanda, hafði ekki tekist að afla þeirra leyfa sem tilskilin voru til að húsnæðið uppfyllti kröfur opinberra aðila og þannig uppfylla ákvæði greinar 1.7 og hafi hann að öðru leyti ekki getað veitt gagnstefnanda þá samningsgreiðslu sem lofað var í samningi aðila. Hafi gagnstefnanda verið nauðugur einn sá kostur að rifta leigusamningi milli aðila til að takmarka ekki eingöngu sitt eigið tjón heldur einnig tjón leigusalans.

Gagnstefnandi hafði þá þegar greitt leigugreiðslur til aðalstefnanda vegna þriggja mánaða, þ.e.a.s. nóvember og desember 2017 og janúar 2018, og gert það í góðri trú um að aðalstefnanda tækist að standa við samningsbundnar skyldur sínar og uppfylla kröfur opinberra aðila til gistiskýlisins. Þrátt fyrir að leigugreiðslur hafi verið greiddar fyrir þennan tíma og húsnæðið á þeim tíma ekki verið í samræmi við samning aðila hafi gagnstefnandi aldrei fallið frá rétti sínum til endurgreiðslu úr hendi aðalstefnanda vegna þeirra leigugreiðslna sem greiddar voru á tímanum er leigusalinn hafði ekki komið húsnæðinu í fullnægjandi horf, sbr. bréf gagnstefnanda til aðalstefnanda dags. 25. júlí 2018.

Þegar komið var fram í febrúarmánuð 2018 hafi gagnstefnandi hins vegar ekki séð fram á að deilur um lögbann á starfrækslu gistiskýlis í fasteign aðalstefnanda myndu leysast fyrir en eftir þó nokkurn tíma, enda dómsmál hafið til staðfestingar á lögbanni. Gat það dómsmál skorið úr um það hvort þeir sem lögbanns kröfðust bæru ábyrgð á því fjárhagstjóni sem lögbannið olli. Gagnstefnandi, sem sé ríkisstofnun, hafi því ekki séð sér fært að halda áfram að greiða leigugreiðslur fyrir húsnæði sem stofnunin hafi ekki getað nýtt undir þá starfsemi sem því var ætluð samkvæmt samningi aðila. Það hafi verið á ábyrgð aðalstefnanda að unnt væri að nýta húsnæðið, sem á endanum var ekki hægt. Því hafi gagnstefnanda verið bæði heimilt og rétt samkvæmt samningi að grípa til þeirra vanefndaúrræða sem honum stóðu til boða samkvæmt 13. gr. húsaleigusamningsins sem og 2. og 5. tl. 1. mgr., sbr. 2. mgr., 60. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og rifta einhliða leigusamningnum m.t.t. takmörkunar tjóns síns og gagnstefnda.

Á þessum tímapunkti hefði aðalstefnandi einnig getað leitað leiða til að takmarka tjón sitt og leigt húsnæðið til annars aðila. Það gerði hann ekki og mótmælti riftun leigusamningsins og tók þannig einn áhættu af því að halda leigusamningnum til streitu upp á gagnstefnanda í stað þess að leita strax leiða til að fá nýjan aðila í húsnæðið og takmarka tjón sitt. Með vísan til framangreinds sé ljóst að aðalstefnandi hafi á engum tímapunkti getað staðið við skyldur sínar samkvæmt leigusamningnum og hafi hann því þegar fengið ofgreitt sem nemur leigugreiðslum vegna þriggja mánaða, þ.e.a.s. nóvember og desember 2017 og janúar 2018, samtals 15.966.000 kr. Gagnstefnandi krefst þess að stofnuninni verði endurgreiddar þær leigugreiðslur sem aðalstefnandi hafi fengið greiddar en ekki átt rétt á að fá þar sem hann hafði í engu staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt samningi aðila, og þá sérstaklega grein 1.7 í samningnum. Frá upphafi hafi gagnstefnandi ekki getað nýtt húsnæðið.

Ennfremur sé byggt á því að meginreglur kröfuréttar um endurgreiðslu oftekens fjár og óréttmæta auðgun leiði til þess að aðalstefnanda beri að endurgreiða gagnstefnanda þá fjármuni sem hann lét af hendi fyrir húsnæði sem hann fékk ekki afnot af, þrátt fyrir skyldu aðalstefnanda þar að lútandi.

Þá byggist dómkrafa um endurgreiðslu 15.966.000 kr. úr hendi aðalstefnanda einnig á hinni almennu sakarreglu skaðabótaréttar. Eins og rakið hefur verið hafi aðalstefnandi látið undir höfuð leggjast að takmarka tjón sitt en muni þó sumarið 2018 hafa leigt vinnumiðlun það sama húsnæði sem aðalstefnandi heldur fram fyrir dómi að hafi verið gagnstefnanda til ráðstöfunar. Er nánar vísað til umfjöllunar þar að lútandi í greinargerð gagnstefnanda í aðalsök, en ekki hafi verið haft samráð við gagnstefnanda vegna þessa. Hér skipti og máli að hinn 18. september 2018 hafi sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu lagt að nýju lögbann við hagnýtingu gagnstefnanda á eignarhlutum sínum í Bíldshöfða 18. Við gerðina hafi aðalstefnandi lýst því yfir, einnig án samráðs við gagnstefnanda, sem hafði ekki vitneskju um hið síðara lögbannsmál, að hann myndi una gerðinni. Með dómi Landsréttar hinn 8. febrúar 2019, í máli nr. 526/2018, hafi hinu fyrra lögbannsmáli verið vísað frá Landsrétti með þeim rökum gagnvart aðalstefnanda að með hinu víðtæka lögbanni sem lagt hafi verið á 18. september 2018 hafi verið komið í veg fyrir að hann ráðstafaði framangreindum eignarhlutum sínum í fasteigninni með þeim hætti sem greindi í lögbanninu frá 24. nóvember 2017 og viðurkenningarkröfu lögbannsbeiðenda. Hefði aðalstefnandi ekki viðurkennt réttmæti hins síðara lögbanns sé ljóst að málið hefði komið til efnismeðferðar hvað hann varðaði og reynt á lögmæti hins fyrra lögbannsmáls og þar með hvort lögbannsbeiðendur væru skaðabótaskyldir. Með því að útiloka möguleika á efnislegri endurskoðun héraðsdóms hafi aðalstefnandi valdið gagnstefnanda tjóni sem svari til sömu fjárhæðar og gagnstefnandi greiddi aðalstefnanda fyrir húsaleigu.

Krafa gagnstefnanda um greiðslu 1.508.931 kr. úr hendi aðalstefnanda sé m.a. byggð á því að gagnstefnanda og aðalstefnanda var sameiginlega gert að greiða stefnendum í máli Héraðsdóms Reykjavíkur nr. E-3902/2017 2.000.000 kr. í málskostnað. Aðilar áfrýjuðu báðir niðurstöðu héraðsdóms í máli til Landsréttar nr. 526/2018 og var þeim gert að greiða óskipt hverjum stefndu fyrir sig 60.000 kr. í málskostnað. Í málinu voru stefndu fjórtán talsins og því nam fjárhæðin samtals 840.000 kr. Hinn 21. febrúar 2019 greiddi gagnstefnandi allan málskostnað og áfallna vexti í málinu. Krefst gagnstefnandi þess að aðalstefnandi greiði honum helming þeirrar greiðslu eins og honum hafi borið að gera samkvæmt dómsorði.

#### *Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í gagnsök*

Aðalstefnandi krefst þess að viðurkenningarkröfu gagnstefnanda verði hafnað. Í fyrsta lagi telur aðalstefnandi riftunarkröfuna í raun ekki hafa haft neina þýðingu þegar hún hafi verið send og hafi hún verið til málamynda á sínum tíma, enda hafi dómsmál verið rekið af hálfu gagnstefnanda í algjörri andstöðu við umrædda riftun. Byggt sé á því að gagnstefnandi geti ekki með réttu rekið dómsmál þar sem hann haldi fram sjónarmiðum um gríðarlegt tap sitt reiknað eftir mánuðum af gildistíma leigusamningsins

frá því að gagnstefnandi tók við húsnæðinu og leitað leiða til að fá tjón sitt viðurkennt fyrir dómi, en um leið sent aðalstefnanda erindi um riftun þar sem réttarsambandi aðila sé slitið með óheimilum hætti. Ef gagnstefnandi hefði ætlað sér að byggja raunverulegan rétt á riftuninni hefði hann átt að leggja riftunina fram í því dómsmáli sem þá var rekið. Tvöföld afstaða gagnstefnanda hvað þetta varðar fái ekki staðist. Því sé byggt á því að riftun gagnstefnanda frá 5. febrúar 2018 hafi enga þýðingu í málinu og sé m.a. vísað til þeirra sjónarmiða sem fram koma í höfnun aðalstefnanda á riftuninni í bréfi frá 12. febrúar 2018.

Allar aðgerðir gagnstefnanda beri þess skýrt vitni að hann hafi haft öll áform um að nýta umrætt húsnæði og fara þar inn með starfsemi sína og hann hafi óskað eftir því að umrædd riftun væri ekki kunngerð opinberlega vegna hagsmuna Útlendingastofnunar í málarekstrinum í máli Augnabliks o.fl. gegn Útlendingastofnun og Riverside ehf. Hafi aðalstefnandi orðið við þessum óskum gagnstefnanda. Allar athafnir gagnstefnanda og samskipti hafi verið í andstöðu við riftunarbréf hans, m.a. eindregnar óskir hans um að Riverside veitti atbeina sinn að áfrýjun dóms héraðsdóms. Gagnstefnandi geti ekki „bæði gefið kökuna og borðað hana“. Beri atvik málsins og málsvarnir gagnstefnanda keim af því að hann hafi ætlað að baktryggja sig ef málarekstur hans færi illa, á kostnað aðalstefnanda. Málarekstri gagnstefnanda fyrir dómstólum hafi síðan ekki lokið fyrr en með uppkvaðningu dóms Landsréttar 8. febrúar 2019. Telur aðalstefnandi því þegar af þeirri ástæðu að um málamyndagering hafi verið að ræða og hafna beri viðurkenningarkröfu gagnstefnanda.

Í öðru lagi vísar aðalstefnandi til 13. gr. húsaleigusamnings aðila en þar sé vísað til húsaleigulaga nr. 36/1994 hvað varðar vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig.

Í gagnstefnu sé bent á að lögbann vegna fasteignarinnar að Bíldshöfða 18 hafi orðið þess valdandi að Útlendingastofnun hafi ekki getað notað húsnæðið í upprunalegum tilgangi. Þá hafi stofnunin greitt leigugreiðslur án þess að hafa haft not af húsnæðinu. Af framangreindum ástæðum sé því haldið fram að aðalstefnandi hafi ekki getað staðið við skyldur sínar skv. leigusamningi og samningurinn sé því riftanlegur skv. 60. gr. húsaleigulaga, sbr. 2. og 5. tl. 1. mgr.

Varðandi tilvísun til 2. tl. 1. mgr. 60. gr. sé því hafnað að hún eigi við. Aðalstefnandi hafi afhent eignina fullbúna 3. nóvember 2017 og ekki haft húsnæðið til umráða fyrr en við afhendingu þess aftur frá gagnstefnanda 25. júlí 2018. Varðandi tilvísun til 5. tl. 1. mgr. 60. gr. þá sé því enn fremur hafnað að hún eigi við. Í 5. tl. komi fram heimild til riftunar ef réttur leigjanda er verulega skertur vegna laga eða annarra opinberra fyrirmæla eða vegna þess að hann fari í bága við kvaðir sem á eigninni hvíla, og þá beri leigusali bótaábyrgð á beinu tjóni leigjanda af völdum slíkrar skerðingar ef hann vissi eða mátti um hana vita við gerð leigusamnings og lét hjá líða að gera leigjanda

viðvart. Aðalstefnandi upplýsti gagnstefnanda ávallt um stöðu mála og afstöðu annarra eigenda Bíldshöfða 18. Aðalstefnandi gat alls ekki vitað hvernig færi með þau leyfi sem gagnstefnandi aflaði sjálfur í málinu fyrir rekstri gistiheimilis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Hafi gagnstefnandi verið upplýstur um allar aðstæður og stöðu málsins og kosið sjálfur að leita eftir undanþágu ráðuneytis og sótt sjálfur um starfsleyfi fyrir rekstrinum. Verði allt að einu ekki talið að aðalstefnandi beri ábyrgð skv. 5. tl. 60. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í þriðja lagi beri gagnstefnandi fyrir sig að samkvæmt gr. 1.7 í húsaleigusamningi aðila dags. 22. júní 2017 hafi það verið á ábyrgð aðalstefnanda að hið leigða húsnæði að Bíldshöfða 18, sem ætlað var sem gistiskýli fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, uppfyllti kröfur sem opinberir aðilar gerðu til slíks gistiheimilis, t.d. kröfur heilbrigðis- og eldvarnareftirlits. Hafi aðalstefnandi ekki gert það og því hafi riftun verið heimil.

Þessu sé alfarið hafnað. Það liggi fyrir í málinu að húsnæðið hafi uppfyllt öll skilyrði heilbrigðisfirvalda og eldvarnaryfirvalda. Aldrei í málinu hafi því verið borið við að húsnæðið hafi ekki verið fullbúið skv. skilalýsingu þegar gagnstefnandi tók við því 1. nóvember 2017. Aðalstefnandi hafi uppfyllt öll skilyrði sem leigusamningur aðila tók til og skilalýsingu. Enda hafi gagnstefnandi tekið við húsnæðinu athugasemdalaust, með þeim leyfum sem hann sjálfur aflaði fyrir starfsemi sinni. Þar með hafi tekið við eins árs óuppsegjanlegur leigutími frá afhendingu húsnæðisins. Bent sé á það augljósa atriði að aðalstefnandi hefði aldrei getað aflað umræddra leyfa, enda aðeins á færi gagnstefnanda með sitt lögbundna hlutverk að afla þeirra. Því fái það ekki staðist að aðalstefnandi hafi ekki uppfyllt kröfur opinberra aðila um öflun leyfa.

Gagnstefnandi hafi sjálfur útvegað og sótt um tímabundnar undanþágur og leyfi sem fram koma á dskj. 6, 7 og 8. Aðalstefnandi hafi enga vitneskju haft um að þær leiðir sem gagnstefnandi fór væru tiltækar í málinu og hafi sú leið sem farin var alfarið verið á ábyrgð gagnstefnanda. Þau leyfi hafi hins vegar ekki verið talin halda þegar allt kom til alls. Aðalstefnandi hafi talið að leyfin dygðu stofnuninni fyrir rekstrinum og veittu undanþágu frá ákvæðum laga um fjöleignarhús. Aðalstefnandi hafði áður upplýst gagnstefnanda um stöðu mála innan húsfélagsins og meðal eigenda annarra eininga í Bíldshöfða 18. Þrátt fyrir það hafi gagnstefnandi ákveðið að óska eindregið eftir því að taka húseignina á leigu undir starfsemi sína. Því telji aðalstefnandi að það liggi fyrir að hann hafi uppfyllt að fullu sinn hluta leigusamnings aðila, en þau leyfi sem gagnstefnandi aflaði á eigin áhættu hafi ekki haldið. Bent sé á að það var sú starfsemi sem gagnstefnandi hugðist reka í hinu leigða húsnæði sem lögbann var lagt á. Aðalstefnandi hafi verið í góðri trú allan tímann um það að þau leyfi og undanþágur sem gagnstefnandi aflaði sjálfur myndu halda og væru lögum samkvæmt.

Aðalstefnandi byggir á því að um óuppsegjanlegan tímabundin leigusamning hafi verið að ræða sem endanlega hafi alfarið komist á að tilstuðlan og á áhættu gagnstefnanda

sem hafi komið að máli við aðalstefnanda eftir að fyrir lá að breyting á deiliskipulagi hlyti ekki samþykki.

Fulljóst sé því við hvaða aðstæður leigusamningur aðila var gerður. Aðalstefandi hafi vitað allt um aðstæður en talið þær undanþágur og leyfi sem stofnunin aflaði duga og verði því að bera áhættuna af því hvernig fór. Aðalstefnandi hafi staðið við allt sitt í leigusambandinu. Það sé með ólíkindum að gagnstefnandi, sem opinber stofnun, leyfi sér annan eins málalíbúnað og ofangreint beri vitni um. Jafnframt sé bent á að gagnstefnandi skilaði húsnæðinu og lyklum að því ekki fyrr en 25. júlí 2018, eða fimm mánuðum eftir að riftunarbréf var sent. Getur opinber stofnun, studd af fjárlögum, leyft sér að haga sér svona í máli gegn borgurunum án þess að bera nokkra ábyrgð?

Í gagnstefnu sé í fyrsta lagi gerð krafa um endurgreiðslu á 15.966.000 kr. úr hendi aðalstefnanda á þeim grundvelli að samkvæmt grein 1.7 í húsaleigusamningi aðila dags. 22. júní 2017 hafi það verið á ábyrgð aðalstefnanda að hið leigða húsnæði að Bíldshöfða 18, sem ætlað var sem gistiskýli fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, uppfyllti kröfur sem opinberir aðilar gerðu til slíks gistiheimilis, t.d. kröfur heilbrigðis- og eldvarnaeftirlits. Telur gagnstefnandi að aðalstefnandi hafi ekki staðið við þetta, sem ráða megi af gagnstefnu, bls. 3.

Í fyrsta lagi sé krafa gagnstefnanda óljós og málsgrundvöllur hennar njóti ekki fullnægjandi lagalegs stuðnings. Gagnstefnandi hafi greitt leigugreiðslur sínar án fyrirvara á sínum tíma og geti ekki nú endurkafið aðalstefnanda um þegar greiddar leigugreiðslur. Fyrirvaralaus greiðsla hafi veitt aðalstefnanda réttmætar væntingar til þess að þar með væru að fullu uppgerð þau viðskipti og þeir mánuðir sem þegar var greitt fyrir, enda hafi gagnstefnandi haft hið leigða til umráða þó hann hafi sökum lögbanns sem lagt var á fyrirhugaða starfsemi hans ekki getað nýtt sér hið leigða. Um þetta nægi að nefna sjónarmið í dómaframkvæmd um fullnaðargreiðslu. Beri því þegar af þeirri ástæðu að sýkna aðalstefnanda af ofangreindri kröfu.

Í annan stað virðist byggt á almennu sakarreglunni og því að aðalstefnandi hafi látið undir höfuð leggjast að takmarka tjón sitt. Ekki fáist með nokkru móti séð hvernig sakarreglan eigi við í umræddu máli, þó langt sé seilst. Hver er sök aðalstefnanda t.d. varðandi það að taka við leigugreiðslum vegna reikninga sem hann sendi út á grundvelli gilds leigusamnings? Eða hvernig átti hann að takmarka tjón sitt í leigusambandinu meðan verið var að greiða leigu? Því sé alfarið mótmælt að sjónarmið almennu sakarreglunnar eigi við um aðalstefnanda, sem hafi ávallt haldið gagnstefnanda upplýstum um stöðu mála og engu leynt.

Rétt sé að benda á orðalag í hinu ætlaða riftunarbréfi frá 5. febrúar 2018 en þar segi gagnstefnandi að hann hafi ekki haft not af hinu leigða sökum lögbanns sem lagt hafi verið á fyrirhugaða starfsemi hans í hinu leigða. Svo segir: „Umbjóðandi þinn hefur

af framangreindum ástæðum ekki getað staðið við skyldur sínar samkvæmt leigusamningi, en umbjóðandi minn telur að stefnendur beri ábyrgð á því ástandi.“ Liggi því fyrir að gagnstefnandi hafi ekki talið að aðalstefnandi hefði átt neina sök á meintum „vanefndum“ leigusamningsins heldur stöfuðu þær af lögbanni því sem lagt var á. Nú kveði við annan tón. Þegar á það sé litið að hvorki sjónarmið um endurgreiðslu né skaðabætur á grundvelli sakar eigi við í málinu beri að sýkna aðalstefnanda af öllum kröfum um endurgreiðslu eða skaðabætur vegna þegar greiddrar húsaleigu.

Varðandi kröfu um greiðslu málskostnaðar í Landsréttarmálinu nr. 526/2018 hafi verið um það samið að gagnstefnandi myndi greiða málskostnað aðalstefnanda meðan unnið væri að uppgjöri á leigusamningi aðila og þar sem fyrir hafi legið að aðalstefnandi hafði veitt gagnstefnanda atbeina sinn að rekstri dómsmáls vegna leiguhúsnæðisins, þvert gegn vilja sínum eftir að dómur héraðsdóms var upp kveðinn. Hafi því aldrei komið fram krafa um greiðslu málskostnaðarins fyrr en eftir að stefna í aðalsök var birt, eftir að fyrir lá að gagnstefnandi ætlaði sér ekki að virða leigusamninginn eða semja um málalok, og þá með stefnu í gagnsök.

Telji aðalstefnandi að rétt sé að lækka dómkröfu í aðalsök sem nemi helmingi af dæmdum málskostnaði, 1.508.931 kr., eða taka tillit til þess í dómsorði. Að öðru leyti sé lýst yfir skuldajöfnuði á hendur gagnstefnanda hvað þessa kröfu varðar, enda séu skilyrði skuldajafnaðar fyrir hendi; kröfur samþættar, runnar af sömu rót, milli sömu aðila og þær hæfar til að mætast og önnur skilyrði uppfyllt.

#### IV

Fyrir dómi gáfu eftirtalin skýrslur. Af hálfu aðalstefnanda komu Marvin Ívarsson, fyrirsvarsmaður aðalstefnanda, og Jón Þór Sigurðsson, aðstoðarmaður fyrirsvarsmannsins. Af hálfu gagnstefnanda gaf Kristín Völundardóttir, forstjóri Útlendingastofnunar, skýrslu, ásamt Þorsteini Gunnarssyni, settum forstjóra, Helgu Jóhannesdóttur, sviðsstjóra fjármála og reksturs hjá Útlendingastofnun, og Elínu Rós Finnbogadóttur, verkefnastjóra afgangsgreiðslu hjá Útlendingastofnun.

Hinn 22. júní 2017 var gerður leigusamningur milli málsaðila um húsnæði fyrir umsækjendur um vernd í þjónustu Útlendingastofnunar á gistiheimilinu Bíldshöfða 18, 110 Reykjavík. Þar kemur fram að aðalstefnandi leigi gagnstefnanda 554 m<sup>2</sup> húsnæði að Bíldshöfða 18, það er tvær álmur merktar 03-0302 og 03-0303. Samkvæmt gr. 1.5 er hið leigða ætlað til gistingar og um leigusamninginn gildi ákvæði I. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Í gr. 1.7 segir: „Leigusali ábyrgist að húsnæðið uppfylli kröfur sem opinberir aðilar gera til gistiheimilis sem þessa eins og t.d. kröfur heilbrigðis- og eldvarnareftirlits.“ Samkvæmt gr. 2.1 er miðað við að hið leigða verði fullbúið skv. húsalýsingu í samningnum; eignarhluti 03-0303 hinn 1. júlí 2017 og eignarhluti 03-0302 eigi síðar en

1. ágúst 2017. Þá segir að dragist afhending meira en tvo mánuði án þess að leigjanda verði um það kennt sé honum heimilt að rifta samningnum einhliða með tilkynningu án eftirmála eða fébóta af hálfu leigusala eða beita öðrum vanefndarúrræðum laga. Leigutími samkvæmt gr. 2.2 var tímabundinn í eitt ár. Um nánari lýsingu á afhendingarástandi hins leigða og þörfum leigjanda er í gr. 1.3 vísað til fylgiskjala sem eru hluti af samningnum. Meðal annars er þar viðauki nr. IV, Réttindi og skyldur leigusala og leigutaka, dags. 22. júní 2017. Í þeim viðauka segir meðal annars. „Leigusali tryggir að húsnæðið fá viðeigandi leyfi og skráningar hjá Reykjavíkurborg fyrir þá gististarfsemi sem ætluð er í húsnæðinu, áður en að afhending eignar fer fram.“ Í gr. 14.1 er kveðið á um að allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við samninginn skuli vera skriflegir og undirritaðir af báðum samningsaðilum.

Samningurinn frá 22. júní 2017 er eini skriflegi samningurinn sem gerður var á milli málsaðila um leigu húsnæðisins. Samningurinn ber með sér gagnkvæmar skyldur málsaðila, þ.e. að aðalstefnandi leigi gagnstefnanda húsnæði fyrir umsækjendur um vernd í þjónustu Útlendingastofnunar og gagnstefnandi greiði leigu fyrir hið leigða. Bar aðalstefnanda því skylda til að hafa húsnæðið í því ástandi að öllu leyti að það nýttist Útlendingastofnun fyrir skjólstaðinga sína.

Fram er komið að markmið aðalstefnanda með kaupum á Bíldshöfða 18 var að reka þar gistiheimili fyrir ferðamenn, hostel, eða til vara að setja þar upp skrifstofuhótel. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 sem tók gildi 26. febrúar 2014 með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda kemur fram að á miðsvæði (M4b) í Grafarvogi, þar sem Bíldshöfði 18 er, sé fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Þá séu léttur iðnaður og verkstæði leyfð en að öllu jöfnu sé „ekki gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélum nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi“. Aðalstefnandi hafði þegar hafið viðræður við gagnstefnanda um leigu húsnæðisins og í ljósi þess, sem og markmiðs aðalstefnanda með kaupunum á fasteigninni, lagði hann fram umsókn til skipulagsráðs Reykjavíkurborgar dags. 8. júní 2017 þar sem þess var farið á leit að deiliskipulagi yrði breytt með tilliti til fyrirhugaðrar breytingar aðalstefnanda á nýtingu húsnæðisins. Sameigendur aðalstefnanda að Bíldshöfða 18 lögðust gegn áformum aðalstefnanda og sendu umsagnir til skipulagsráðs þar sem áformunum var mótmælt. Á fundi sínum 20. september 2017 synjaði skipulagsráð erindi aðalstefnanda um breytingu á deiliskipulagi.

Í framburði fyrirvarsmanns aðalstefnanda fyrir dómi kom fram að samskipti hans við aðra eigendur hefðu verið góð þar til þeir fréttu í júlí 2017 að Útlendingastofnun hefði tekið húsnæðið á leigu. Aðrir eigendur hefðu verið á móti því og hefðu samskiptin þá versnað og mikil heift hefði verið í öðrum eigendum húsnæðisins. Kvað hann að hann hefði ávallt haldið Útlendingastofnun upplýstri um þessa afstöðu sameigenda aðalstefnanda.

Á þeim tímapunkti er höfnun skipulagsráðs Reykjavíkurborgar á nýtingu húsnæðisins undir gististarfsemi lá fyrir, og fyrir lá mikil andstaða annarra eigenda að Bíldshöfða 18 gegn fyrirhugaðri nýtingu húsnæðisins, mátti báðum aðilum vera ljóst að á brattann var að sækja hjá þeim um að unnt væri að efna samninginn.

Fyrir liggur að báðum aðilum var í mun að samningurinn milli þeirra héldi. Aðalstefnandi hafði þar öruggar leigugreiðslur og leigjanda sem tilbúinn var að greiða ásættanlega leigu fyrir eignina. Gagnstefnandi hafði leiguhúsnæði sem var heppilegt fyrir skjólstæðinga hans. Fóru því hagsmunir málsaðila saman um að halda til streitu þeim leigusamningi sem þeir höfðu gert. Mál æludust þannig að gagnstefnandi fór fram á að gefið yrði út tímabundið leyfi til að starfrækja gistiskýli fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd að Bíldshöfða 18 og var það leyfi veitt 24. október 2017 og gildi til 13. október 2018. Að mati dómsins skiptir ekki máli hvor aðili hafi átt hugmyndina að þessari beiðni því hún var báðum aðilum í hag og báðir stóðu að henni, gagnstefnandi með formlegum hætti með því að senda umsókn og aðalstefnandi með undirritun sinni sem eigandi húsnæðisins sem og að honum bar samkvæmt leigusamningnum að hafa húsnæðið í leiguhæfu ástandi og þar með öll tilskilin leyfi, einnig frá sameigendum að Bíldshöfða 18.

Hinn 16. nóvember 2017 kröfðust aðrir eigendur Bíldshöfða 18 lögbanns á starfrækslu gistiskýlis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í eignarhlutum aðalstefnanda að Bíldshöfða 18, Reykjavík. Lögbannsbeiðnin var tekin fyrir 24. nóvember 2017 og féllst sýslumaður á lögbannið. Mál var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur til staðfestingar gerðinni og fór aðalmeðferð þess fram 5. apríl 2018. Dómur var kveðinn upp 30. maí 2018, sbr. mál nr. E-3902/2017, þar sem ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 24. nóvember 2017 var staðfest og fallist var á að óheimilt væri að starfrækja gistiskýli fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í eignarhlutum aðalstefnanda að Bíldshöfða 18, Reykjavík. Málsaðilar áfrýjuðu til Landsréttar og var málinu vísað frá Landsrétti með dómi 8. febrúar 2019. Í dóminum kom meðal annars fram að gagnstefnandi ætti ekki hagsmuna að gæta af ráðstöfun eignarhlutanna eftir að leigusamningurinn hafði runnið út 30. júní 2018.

Samkvæmt gr. 2.2 í leigusamningi aðila frá 22. júní 2017 átti leigusamningurinn að gilda í eitt ár eða til 30. júní 2018. Samningurinn hafði ekki verið framlengdur og lauk honum því þann dag, samanber og niðurstöðu Landsréttar í máli nr. 526/2018. Þegar af þeirri ástæðu að samningurinn rann sitt skeið á enda 30. júní 2018 eiga aðal- og varakrafa aðalstefnanda ekki rétt á sér, því þær miðast báðar við tímamark eftir að leigusamningurinn var útrunninn, en aðalkrafan miðast við leigugreiðslur til 31. október 2018 og varakrafan miðast við leigugreiðslur til 25. júlí 2018. Því ber að sýkna gagnstefnanda af aðal- og varakröfu aðalstefnanda.

Ótvírætt er að aðalstefnandi stóð ekki við þá samningsskyldu sína, samanber gr. 1.7 og ákvæði í viðauka IV, að fyrir hendi væru öll viðeigandi leyfi sem þurfti til þess að gagnstefnandi gæti nýtt húsnæðið svo sem hann áformaði. Húsnæðið nýttist gagnstefnanda því aldrei. Með vísan til þessa verður gagnstefnandi sýknaður af þrautavarakröfu aðalstefnanda um greiðslu leigu fyrir tímabilið til 30. júní 2018.

Til þrautaþrautavara krefst aðalstefnandi þess að gagnstefnandi greiði honum tjón að fjárhæð 9.742.700 kr. auk vaxta. Þetta sé kostnaður sem aðalstefnandi hafi haft af því að innrétta húsnæðið í samræmi við leigusamning aðila, einkum viðauka IV. Til stuðnings kröfunni liggur fyrir óundirritað exel-skjal „Listi yfir verk og áætlaðan kostnað sem féll sérstaklega til vegna leigu UTL á B18“. Samtalan er 12.380.200 og til frádráttar eru 2.637.500 kr., sem mun vera andvirði seldra hluta, þannig að samtals er dómkrafa málsins 9.742.700 kr. Krafa þessi er að mati dómsins vanreifufð og 69 ljósrit af „reikningum vegna framkvæmda“ sem lagðir voru fram í lok gagnaframlagningarfrests breyta hér engu. Eins og að framan greinir hefur aðalstefnandi ekki fullnægt skyldum sínum samkvæmt leigusamningum og gat gagnstefnandi því aldrei nýtt húsnæðið svo sem til stóð. Með vísan til þess, sem og vanreifunar aðalstefnanda á kröfufið þessum, verður gagnstefnandi sýknaður af þrautaþrautavarakröfu aðalstefnanda.

Eins og að framan greinir mátti málsaðilum í fyrsta lagi vera ljóst í septemberlok 2017 að á brattann væri að sækja fyrir þá að leigusamningurinn yrði efndur, er aðalstefnandi hafði fengið synjun skipulagsráðs Reykjavíkurborgar á breytingu á deiliskipulagi 20. september 2017. Þeim mátti enn frekar vera það ljóst 24. nóvember 2017 er sýslumaður samþykkti kröfu annarra eigenda að Bíldshöfða 18 um lögbann við starfrækslu gistiskýlis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í eignarhlutum aðalstefnanda að Bíldshöfða 18, Reykjavík. Enn frekar mátti þeim vera það ljóst er þingfest var dómsmál til staðfestingar lögbanninu hinn 12. desember 2017. Þá var leigutíminn tæplega hálfnaður og ekkert lá fyrir um að dómsmálinu myndi ljúka á gildistíma leigusamningsins, það er fyrir júnílok 2018, sem raunin varð.

Óumdeilt er að gagnstefnandi fékk eignina að Bíldshöfða 18 afhenta 3. nóvember 2017, en þá lá fyrir tímabundið bráðbirgðaleyfi frá Reykjavíkurborg. Hins vegar mátti gagnstefnandi gera sér grein fyrir því að mikil andstaða var við hann sem leigutaka og ætlaða nýtingu hans á húsnæðinu, en krafa um lögbann kom síðan fram 16. nóvember 2017. Staðan varð því sú að aðalstefnandi gat ekki fullnægt skilyrðum leigusamningsins vegna andstöðu sameigenda hans að Bíldshöfða 18 og gagnstefnandi gat aldrei nýtt eignina undir starfsemi sína. Samningurinn gat því ekki og hafði ekki komist til framkvæmda að öllu leyti þótt gagnstefnandi hefði greitt leigu í þrjá mánuði. Því telur dómurinn, eins og mál þetta liggur fyrir, að ekki hafi verið þörf á sérstakri riftun samningsins. Gagnstefnandi greiddi leigu fyrir mánuðina nóvember og desember 2017 og janúar 2018. Þetta gerði hann án fyrirvara og verður aðalstefnanda því ekki gert að

endurgreiða honum þegar greidda leigu að fjárhæð 15.966.000 kr. svo sem krafist er í gagnsök. Þá er því einnig hafnað að gagnstefnandi eigi rétt til endurgreiðslu leigunnar vegna ætlaðrar sakar aðalstefnanda. Samþykki aðalstefnanda við því að una seinna lögbanninu verður ekki talið honum til sakar.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi þess einnig að aðalstefnandi greiði honum helming málskostnaðar í héraðsdómsmálinu nr. 3902/2017 og í Landsréttarmálinu nr. 526/2018, samtals að fjárhæð 1.508.931 kr. Í greinargerð aðalstefnanda í gagnsök féllst hann á kröfuna og verður hún því tekin til greina.

Með vísan til þess sem að framan greinir er það niðurstaða málsins að gagnstefnandi er sýknaður af öllum kröfum aðalstefnanda í aðalsök. Í gagnsök ber aðalstefnanda að greiða gagnstefnanda 1.508.931 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 21. mars 2019 til greiðsludags. Að öðru leyti er aðalstefnandi sýknaður af kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðili beri sinn hluta af kostnaði málsins.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Gagnstefnandi, Útlendingastofnun, er sýknaður af öllum kröfum aðalstefnanda, Riverside ehf., í aðalsök.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda 1.508.931 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 21. mars 2019 til greiðsludags. Að öðru leyti er aðalstefnandi, Riverside ehf., sýknaður af kröfum gagnstefnanda, Útlendingastofnunar, í gagnsök.

Málskostnaður fellur niður.

Sigrún Guðmundsdóttir